

Wien, Brigittenau

# Gestalten Sie Ihren Wohnraum! Altbauwohnung mit Potenzial

Número de propiedad: 20253445016



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 20253445016              |
| Superficie habitable | ca. 77,84 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 2.5                      |
| Dormitorios          | 1                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1900                     |

|                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| Precio de compra | 299.000 EUR                              |
| Piso             | Piso                                     |
| Comisión         | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzl. USt |
| Características  | WC para invitados,<br>Cocina empotrada   |

Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 16.03.2031 | Demanda de energía final                            | 161.90 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Gas        | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propiedad



Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propiedad



Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propiedad



Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propiedad



Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propiedad



Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propiedad



Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Una primera impresión

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage. Die Immobilie befindet sich im sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Gelegenheit, eigene Wohnträume zu verwirklichen oder eine nachhaltige Wertsteigerung durch Renovierung zu erzielen.

### Raumaufteilung:

- ein geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- zwei große, helle Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- eine großzügige Küche, die genügend Platz für Essbereich und moderne Küchengestaltung bietet

### Besonderheiten:

- attraktive Raumaufteilung mit viel Gestaltungsfreiheit
- hervorragende Basis für eine individuelle Sanierung
- zentrale Lage in der Webergasse mit guter Anbindung

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Webergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

### Öffentlicher Verkehr / Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahnstation Friedensbrücke (U4) ist in wenigen Minuten (~300M) zu Fuß erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Der nahegelegene Franz-Josefs-Bahnhof bietet zusätzliche S-Bahn- und Regionalzugverbindungen.

### Nahversorgung & Infrastruktur

In der Umgebung finden sich zahlreiche Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Schulen, Kindergärten sowie weitere Bildungseinrichtungen liegen ebenfalls in der Nähe. Auch ärztliche Versorgung und Apotheken sind gut erreichbar.

#### Parks & Grünflächen

Für Erholung im Grünen bietet sich der fußläufig erreichbare Augarten an, laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

#### Parkmöglichkeiten / Verkehr

In der Umgebung gilt eine Kurzparkzone mit entsprechenden Anwohnerregelungen. Zusätzlich stehen in nächster Nähe Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Número de propiedad: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)